



## Folketingets Erhvervsudvalg

ERHVERVSMINISTEREN

16. oktober 2020

### Besvarelse af spørgsmål 533 alm. del stillet af Erhvervsudvalget den 18. september 2020

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

Vil ministeren kommentere materialet om sommerhusloven fra Feriehusudlejernes Brancheforening til brug ved foretræde for udvalget onsdag den 30. september 2020, jf. ERU alm. del – bilag 421?

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

EAN nr. 5798000026001

em@em.dk

www.em.dk

#### Svar:

Jeg har forelagt materialet for Erhvervsstyrelsen, som er kompetent myndighed i forhold til fortolkning af og tilsyn med sommerhuslovens regler, og som har udarbejdet og udsendt bl.a. udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. i ekstern høring.

Erhvervsstyrelsen har i den forbindelse oplyst følgende:

”Lov om sommerhuse og camping m.v. (sommerhusloven) blev vedtaget i 1972 i forbindelse med Danmarks indtræden i De europæiske Fællesskaber. Loven indeholder bl.a. regler om offentlig kontrol med den erhvervs-mæssige udlejning af sommerhuse m.v. og arealer til camping og med selskabers og foreningers adgang til at erhverve fast ejendom til rekreativ anvendelse. Dette tilgodeses gennem en tilladelsesordning, som bl.a. fastslår:

- at selskaber og foreninger ikke må erhverve fast ejendom til rekreativ anvendelse uden en tilladelse, og
- at ejere eller brugere af en fast ejendom ikke uden tilladelse erhvervs-mæssigt eller for et længere tidsrum end ét år må udleje hus eller husrum på ejendommen til rekreativ anvendelse eller udleje hele eller dele af ejendommen til camping.

Vedtagelsen af sommerhusloven skete i lyset af en accelererende efterspørgsel efter jord til privat rekreativ anvendelse – en efterspørgsel, man forventede ville blive yderligere øget efter Danmarks indtræden i De europæiske Fællesskaber.

For således at imødegå dette pres på de danske rekreative arealer og for at opretholde muligheden for, at den almindelige dansker fortsat kunne have råd til at købe en feriebolig i Danmark, vedtog man derfor sommerhusloven.

Sommerhusloven blev samtidig vedtaget som og udgør fortsat en vigtig del af den samlede værnslovgivning omkring erhvervsloven under Justitsministeriet, som fastlægger reglerne for udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark, herunder sommerhuse.

Sommerhusloven skal sikre, at erhvervslovens begrænsninger i udlændinges muligheder for at erhverve ferieboliger, uanset om der er tale om traditionelle sommerhuse eller anden fast ejendom, som kan anvendes til ferie- og fritidsmæssige m.v. ophold, i Danmark ikke omgås, fx gennem indgåelse af langvarige lejekontrakter, som reelt har til formål at overdrage ejerskabet eller benyttelsen af ferieboligen uden tilladelse.

Sommerhusloven gælder for ejeres og brugeres udlejning eller fremleje af al fast ejendom til beboelse, som ikke er helårsbeboelse. Det betyder med andre ord, at loven gælder for udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsmæssige/rekreative formål m.v.

At loven omfatter al fast ejendom betyder, at loven, på trods af betegnelsen ”sommerhusloven”, ikke er begrænset til kun at gælde for udlejning af traditionelle sommerhuse og andre fritidsboliger.

Loven omfatter derfor udlejning af alle typer af fast ejendom og hus og husrum herpå, fx parcelhuse, herunder også eksempelvis huse med flexboligstatus, ejerlejligheder, andelsboliger og værelser, til ferie- og fritidsmæssige/rekreative formål m.v.

Det bemærkes, at udlejning af en ejers eller brugers egen fulde helårsbolig er selvstændigt reguleret i lovens kapitel 2.

Udlejning af fast ejendom til helårsbeboelse og andet formål end beboelse er ikke omfattet af loven.

Det følger af sommerhusloven, at det som udgangspunkt er erhvervsministeren, som påser overholdelsen af loven og af regler udstedt i medfør af loven. Erhvervsministeren har delegeret denne beføjelse til Erhvervsstyrelsen, som herefter fører tilsynet med lovens regler.

#### Sommerhuslovens regler om udlejning af sommerhuse

Sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, har følgende ordlyd:

*”Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse efter § 2  
1) erhvervmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse  
[...].”*

Sommerhusloven definerer ikke ”erhvervsmæssig udlejning”, og lovens forarbejder indeholder kun en begrænset beskrivelse af, hvornår udlejning skal anses for erhvervsmæssig. Spørgsmålet er navnlig behandlet i de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, stk. 1, nr. 1, hvor følgende er anført:

*”Begrænsningen til erhvervsmæssig eller langvarig udlejning er foretaget for i almindelighed at fritage ejeren af et enkelt eller 2 sommerhuse for kravet om tilladelse efter loven. Hvis udlejningen får en mere professionel karakter, må den dog normalt betragtes som erhvervsmæssig og derfor omfattet af kravet om tilladelse. Det er således med ordet ”erhvervsmæssig” ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv.”*

Det er styrelsens vurdering, at bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 1, og forarbejderne til denne bestemmelse forudsætter, at vurderingen af, om udlejningen af et sommerhus er ”erhvervsmæssig”, skal ske ud fra en konkret, samlet vurdering af de relevante oplysninger i sagen.

#### Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv.

Som en del af Erhvervsstyrelsens administration af området har styrelse udarbejdet et udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv., som har været i høring fra den 9. september til 8. oktober 2020.

Udkastet til vejledning omfatter udlejning af traditionelle sommerhuse og andre fritidsboliger m.v. beliggende i sommerhusområder. Det betyder, at vejledningen, i modsætning til loven, ikke omfatter udlejning af andre typer af fast ejendom til ferie- og fritidsmæssige formål m.v. Disse vil som hidtil alene blive vurderet efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, dog således at vejledningens principper i tilpasset omfang vil blive anvendt ved vurderingen af, om der er tale om erhvervsmæssig udlejning af disse boligtyper.

Baggrunden for udarbejdelse af vejledningen er bl.a. at Erhvervsstyrelsen løbende modtager henvendelser om fortolkning af sommerhusloven i forhold til erhvervsmæssig udlejning, og i de senere år et stigende antal forespørgsler om rammerne for udlejning af store sommerhuse. Samtidig har styrelsen behov for at kunne oplyse, hvad der konkret skal til for at lovliggøre en udlejning, i de tilfælde hvor den er fundet at have en erhvervsmæssig karakter.

Styrelsen har derfor oplevet et betydeligt behov for en vejledning med klare og enkle kriterier for, hvornår udlejning som udgangspunkt vil blive anset for erhvervsmæssig. Forbeholdet ”som udgangspunkt” er væsentligt, fordi styrelsen efter sommerhusloven er forpligtet til at vurdere de konkrete

omstændigheder i hver enkelt sag. Dette er baggrunden for, at udkastet til vejledning både beskriver generelle formodningsregler og eksempler på situationer, hvor der kan være særlige omstændigheder.

Bestemmelsen i sommerhusloven overlader i et vist omfang styrelsen et skøn. Dette gælder både ved fastlæggelsen af, hvilke kriterier der kan (og bør) inddrages i vurderingen af, om udlejning er erhvervsmæssig, og med hvilken vægt disse kriterier bør indgå i styrelsens afgørelse.

### Bemærkninger til konkrete kritikpunkter i materialet

#### *Mulighed for 43 ugers udlejning inklusive egen brug*

Det følger af planlovens regler, at den maksimale anvendelse af en bolig, herunder et sommerhus, i et sommerhusområde, kan være ca. 43 uger årligt. Formålet med reglen er at forhindre helårsbeboelse i sommerhusområder. Reglen i planlovens § 40 virker parallelt med reglen i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Det betyder, at hverken reglernes formål eller genstand er det/den samme, og reglerne overlapper derfor ikke hinanden. Planloven regulerer den periode, boligen i et sommerhusområde sammenlagt må anvendes i løbet af et år, herunder også til udlejning, mens sommerhusloven regulerer selve udlejningen af sommerhuset.

Planlovens adgang til at anvende et sommerhus i op til 43 uger årligt medfører derfor ikke en tilsvarende ret til også at udleje et sommerhus i samme periode. Vurderingen af udlejningen skal ske efter sommerhuslovens regler.

Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at der ikke har dannet sig en fast administrativ praksis efter sommerhusloven i forhold til, hvornår en udlejning bliver så omfattende, at der må siges at være tale om erhvervsmæssig udlejning. Erhvervsstyrelsen har derfor inden for rammerne af det skøn, som ved sommerhusloven er overladt til myndighederne i vurderingen af, hvornår der er tale om erhvervsmæssig udlejning, vurderet, at en udlejning på op til 35 uger årligt som udgangspunkt ikke anses for erhvervsmæssig, forudsat at de øvrige kriterier er opfyldt.

Dette skal særligt ses i lyset af, at andelen af udlejede sommerhuse i Danmark, som svarer til 39.600 sommerhuse (ud af et samlet antal på ca. 210.000), ifølge Danmarks Statistik i 2019 i gennemsnit blev udlejet i 17,5 uger. Dette svarer til halvdelen af den vejledende udlejningsgrænse, som fremgår af udkast til vejledning om sommerhusudlejning m.v.

Særligt for så vidt angår meget store sommerhuse, estimerer styrelsen på baggrund af oplysninger fra Dansk Erhverv og BBR, at antallet af sommerhuse med 6-7 eller flere værelser, som udlejes, udgør ca. 1.100, og at disse huse udlejes i gennemsnit i ca. 32 uger årligt.

Det vejledende udlejningsniveau i vejledningsudkastet ligger således over dette gennemsnit.

Det bemærkes dog, at de beskrevne udgangspunkter i udkastet til vejledning alene er udgangspunkter, og at afgørelse i de enkelte sager, altid vil skulle træffes ud fra en konkret vurdering af sagens forhold.

*Mulighed for udlejning uanset størrelse på sommerhuset.*

Det har været et væsentligt led i sikring af en klar og enkel vejledning også at adressere spørgsmålet om betydningen af sommerhusets størrelse for vurderingen af, om der er tale om erhvervsmæssig udlejning. I udkastet til vejledning fastslås det, at sommerhusets størrelse ikke i sig selv har betydning for, om udlejning anses for erhvervsmæssig, og i vejledningen begrundes dette nærmere bl.a. med henvisning til ændrede familie- og efterspørgselsmønstre. Kriteriet kan dog efter styrelsens vurdering i visse tilfælde fortsat være relevant i tilslutning til andre kriterier, særligt hvis der er tale om udlejning af meget store sommerhuse.

Sommerhusets størrelse tillægges således som udgangspunkt ikke betydning for vurderingen af, om udlejning anses for erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig efter sommerhusloven. Udlejning af et enkelt meget stort sommerhus indikerer derfor ikke i sig selv, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning. Udlejes der derimod flere meget store sommerhuse, og oppebæres der ved udlejningen en betydeligt samlet lejeindtægt, taler dette dog for, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning.

Erhvervsstyrelsen vurderer, at når der er tale om udlejning af flere meget store sommerhuse, får udlejningen som udgangspunkt en mere professionel karakter. Udlejningen har i denne situation typisk ikke karakter af et supplement til reel egen brug, og der opnås typisk en meget betydelig samlet lejeindtægt. Begge kriterier er tillagt væsentlig betydning i hidtidig retspraksis og administrativ praksis.

*Mulighed for udlejning af 2 sommerhuse pr. person, så længe de 2 sommerhuse ikke ligger på samme vej, meget tæt geografisk.*

I forhold til antallet af huse er det i overensstemmelse med hidtidig praksis fortsat udgangspunktet, at enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse og sidestillet hermed ægtefælles/samlevendes udlejning af op til 4 sommerhuse i almindelighed ikke anses for erhvervsmæssig. Dette gælder, uanset hvor sommerhusene er beliggende geografisk. Som hidtil forudsætter dette dog, at udlejningen ikke får en mere professionel karakter.

Erhvervsstyrelsen vurderer imidlertid, at når der er tale om udlejning af flere meget store sommerhuse, får udlejningen som udgangspunkt en mere

professionel karakter. Udkastet til vejledning definerer et stort sommerhus som et sommerhus på 150 kvadratmeter og derover.

*Fjernelse af uklare kriterier om udlejningens omfang som lejeindtægter, egen brug, faciliteter, indretning samt nærhed til andre feriehus.*

Det er med udkastet til vejledning tilstræbt at forenkle de kriterier, der som udgangspunkt lægges vægt på i vurderingen af, om en udlejning anses for erhvervsmæssig. Det fremgår således klart af vejledningen, at styrelsen fremover navnlig vil lægge vægt på tre kriterier:

- Antallet af udlejede sommerhuse
- længden af udlejningsperioden og
- egen brug af sommerhuset.

De nævnte kriterier er anvendt i både administrativ og retspraksis gennem årene. Det bemærkes, ift. kriteriet om egen brug at dette i udkastet til vejledning er udmøntet ved et vejledende udgangspunkt om 2 ugers reel egen brug til rekreativt formål, som understøtter sommerhuslovens forudsætning om, at et sommerhus som udgangspunkt skal anvendes af ejeren selv, og at udlejningen kan ske som et supplement til denne egen brug. Egen brug er et af de kriterier, som domstolene har inddraget i vurderingen af, om en udlejning er erhvervsmæssig. At egen brug skal være reelt og rekreativt er ligeledes begrundet heri, og har til formål at hindre, at en ejer anvender sommerhuset alene med det formål at klargøre det til næste udlejning.

Det bemærkes, at alle sager fortsat skal vurderes ud fra en individuel vurdering, og at det ikke er muligt helt at udelukke bestemte kriterier efter den gældende lov, da Erhvervsstyrelsen har pligt til at foretage en konkret vurdering af forholdene i den enkelte sag. Der kan således i konkrete sager blive lagt vægt på andre relevante kriterier.

*Løsning af det reelle problem ved planlægning af opførelse af store sommerhuse og kodeks for adfærd i sommerhusområder*

Erhvervsstyrelsen er enig i, at løsning af en række af de problemer i form af nabokonflikter mv., som store sommerhuse i mange tilfælde har givet anledning til, ikke eller kun i begrænset omfang imødegås med udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv. Derfor har styrelsen samtidig med høringen af ovennævnte vejledning fremlagt et udkast til vejledning om planlægning for store sommerhuse. I vejledningen redegøres der for de redskaber af planlægningsmæssig karakter, som kommunerne kan anvende i forbindelse med vurderingen af placeringen og anvendelsen af store sommerhuse.

*Udkastet til vejledning udgør en praksisændring*

Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at udkastet til vejledning ligger inden for rammerne af den hidtidige praksis. I forbindelse med udarbejdelsen har udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. været forelagt for Kammeradvokaten, som har tilkendegivet, at man er enig i styrelsens vurdering af, at udkastet til vejledning er udarbejdet inden for rammerne af hidtidig administrativ og retspraksis, og at den dermed ikke er udtryk for en praksisændring.”

Med venlig hilsen

Simon Kollerup